

[Главная](#) > Женева борется со спекуляциями в сфере недвижимости

Женева борется со спекуляциями в сфере недвижимости|Genève contre la spéculation immobilière

Автор: Татьяна Гирко, Женева, 27. 09. 2016.



(© NashaGazeta.ch)

По новому закону, покупатель жилья в «зоне развития» будет обязан в нем проживать в течение всего срока, на который распространяется государственный контроль.|

Selon la nouvelle loi, l'acquéreur d'un appartement en «zone de développement» sera obligé l'habiter pendant la période de contrôle par l'Etat.

Арендовать или купить жилье в кантоне на краю Женевского озера – непростая задача. Свободных апартаментов в этом регионе катастрофически не хватает, а цены на предлагаемую недвижимость не всегда оказываются доступными. О методах борьбы с нехваткой сдающегося жилья Наша Газета.ch [уже рассказывала](#), а принятый недавно новый закон «закручивает гайки» в отношении тех, кто хотел бы сам перейти в разряд собственников, рассчитывая неплохо на этом заработать.

В соответствии с действующим женевским законодательством, продажа «поэтажной собственности» (так расшифровывается аббревиатура PPE, *propriété par étages*), владельцы которой обладают эксклюзивным правом на все, что находится внутри их апартаментов, и входят в коллектив собственников общих частей здания, контролируется кантоном. Речь идет о зданиях, расположенных в так называемых «зонах развития», где разрешено новое строительство. Принятые нормативные акты устанавливают, что максимальную стоимость продажи жилья в таких случаях определяет кантон. Кроме того, цена контролируется в течение десяти лет после того, как право собственности перешло первым владельцам. Если собственник решить сдавать приобретенное жилье в течение этого периода, ему следует обратиться с запросом в соответствующий орган, чтобы урегулировать допустимые ставки аренды, говорится в разъяснениях Кантональной службы недвижимости и земельного планирования (OCLPF).

Несколько лет назад в коммуне Колоньи разгорелся скандал. По данным швейцарской прессы, 150 из 250 апартаментов в новом здании квартала Тюлет были предназначены для продажи в «поэтажную собственность», то есть по цене, контролируемой государством. Впоследствии выяснилось, что некоторые семьи, уже проживающие в Колоньи, пользуясь случаем, выкупили по несколько квартир (а кое-кто – сразу 29!). Как известно, рыночная стоимость недвижимости в этом престижном районе Женевы высока, а значит привлекательность такой инвестиции по истечении 10-летнего контрольного срока значительно возрастет. В итоге кантон взял курс на ужесточение условий покупки PPE – жилья, предназначенного, в первую очередь, для среднего класса в рамках борьбы с нехваткой доступной недвижимости на рынке.

Правда, разработка нового законопроекта оказалась непростым делом. Кантональный советник Франсуа Лоншан, в то время ответственный за проекты городского развития, предложил лишить лиц, уже имеющих недвижимость в кантоне, права на покупку такого жилья. В борьбу включились представители Социалистической партии и Ассоциации квартиросъемщиков ASLOCA, выступившие с инициативой «Остановить спекуляции с недвижимостью». В свою очередь, в 2015 году Федеральный суд указал на некоторые «перегибы» в нововведениях, после чего проект претерпел изменения. В итоге инициаторы остановились на том, что владельцы «поэтажной собственности» должны сами в ней проживать в течение 10 лет после покупки. Исключения предусмотрены для случаев, когда личная ситуация собственника изменилась в связи с непредвиденными обстоятельствами, такими как развод, переезд по службе в другой регион и другие.

Инициатива «Остановить спекуляции с недвижимостью» набрала в отведенный срок необходимое число подписей для вынесения на кантональный референдум. Ее перспективы на фоне прошлогоднего голосования женевцев, поддержавших [упрощение процедуры](#) перевода объектов коммерческой недвижимости в категорию обычного жилья, выглядели многообещающе.

Однако на этот раз до референдума дело, скорее всего, не дойдет: на прошлой неделе кантональный парламент проголосовал за предложенный проект. Как объяснили Нашей Газете.ch в департаменте благоустройства территории, жилья и энергетики (DALE), в ближайшие дни текст нового закона будет опубликован в официальном вестнике Женевы. Если в течение 40 дней его противники не объявят о вынесении вопроса на референдум, Совет кантона установит дату вступления в силу нововведений. Таким образом, хорошо заработать на перепродаже жилья в Женеве предприимчивым собственникам скоро станет сложнее.



Добавить комментарий

Пожалуйста, [войдите](#) или [зарегистрируйтесь](#) , чтобы отправить комментарий
